

Stichting Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg

Concept - NOTULEN digitale bestuursvergadering SBO, maandag 8 juni 2020, 10.00-12.30 uur, vergaderruimte TBV Wonen

Aanwezig

Namens bestuur SBO: de heer Frans Schotel, voorzitter (Tiwos)
 de heer Jan van Gestel, secretaris (TBV Kleine Kernen)
 de heer Ad van Oudheusden, penningmeester (Tiwos)
 de heer Willem Jansen, bestuurslid (TBV)
 de heer Henk Dankers, bestuurslid (WBB)
 de heer Jan Zaunbrecher bestuurslid (WBB)

Genodigden: de heer Camiel van Esch (Wonen Breburg), mevr. Len Amendt (WIZ)

Adviseur: de heer Haico van Nunen (Bouwhulp Groep)

Verslaglegging: mevrouw Bernie Spronk (Spronk Management Support)

1. Opening en vaststelling agenda

Frans opent als voorzitter de vergadering en heet iedereen welkom, in het bijzonder Len Amendt en Camiel van Esch.

De volgende agendapunten worden aan de agenda toegevoegd:

- (3) vaststelling van het verslag bestuursvergadering 13 mei j.l.
- (4) stand van zaken omgangscodes

2. Toelichting pilot doorstroming Wonen Breburg door Camiel van Esch (Wonen Breburg)

Presentatie is bijgevoegd (*bijlage 1*) en naar de inhoud wordt voor dit verslag verwezen.

De pilot houdt in dat bij 'doorstromen' een huurder van Wonen Breburg die langer dan 5 jaar huurt de woning eerst aangeboden krijgt. Het doel is dat een huurder een meer passende woning krijgt als dat noodzakelijk blijkt na een 'life event' zoals scheiding, alleenstaand na overlijden partner e.d. Zo iemand is geen spoedzoeker, maar hoeft niet achter in de rij bij WIZ aan te sluiten. Een aantal woningen (onder de KKG, studentenwoningen, in loting etc.) zijn uitgesloten van dit principe. De pilot start 30 juni.

- Frans merkt n.a.v. de presentatie op dat SBO 2 jaar geleden vanuit een heel ander gezichtspunt het thema 'doorstroming' in de Stuurgroep heeft aangekaart. N.a.v. een steekproef was namelijk vastgesteld dat hulpbehoevende ouderen op hoge leeftijd die nog in een eengezinswoning wonen, vaak niet meer op de eerste verdieping kwamen en alleen nog beneden huisden. Deze mensen willen wel graag verhuizen naar een gelijkvloerse kleinere, meer aangepaste woning, maar ze doen dat niet omdat ze dan veel meer huur moeten gaan betalen en opzien tegen zo'n verhuizing. Ook al wordt de verhoging over enkele jaren uitgespreid, velen met een klein pensioen kunnen dat niet betalen. SBO heeft toen voorgesteld om in plaats van kosten te maken voor aanpassingen aan woningen, de WMO-gelden te gebruiken om deze mensen helpen te verhuizen naar een meer passende woning, ook al is die van een andere corporatie. Dat voorstel werd in eerste instantie afgewezen, echter onlangs gaf de wethouder aan het wel een goed idee te vinden. Dit is dus een ander type doorstroming dan waar de pilot zich nu op richt, zo stelt Frans vast. Camiel geeft aan dat de mogelijkheid voor ouderen om door te stromen naar een passende woning er bij alle drie corporaties al is, want ook de corporaties zien daar de voordelen van. Hij adviseert dergelijke casussen te melden, of de ouderen te adviseren contact op te nemen met hun corporatie. De seniormakelaar van de corporatie gaat dan met hen in gesprek om alle mogelijkheden te bespreken. Camiel zal deze oproep ook intern in de organisatie nog eens communiceren zodat ook de beheerder en de woonconsulenten er meer alert op zijn en ouderen erop kunnen wijzen.
- N.a.v. de casus die Ad toelicht (hij wil graag naar een nieuwbouw appartement van Tiwos en laat een gezinswoning achter, maar hij komt er niet voor in aanmerking) licht Len toe dat het samenhangt met het doorstroombeleid van Tiwos, maar als de woning in WIZ staat, kan iedereen erop reageren en komt inderdaad degene met de langste inschrijftijd ervoor in aanmerking. Ad zou graag zien dat het doorstroombeleid ook bij nieuwbouw geldt, en er ook gekeken wordt naar de woning die iemand achterlaat.
- Uitgelegd wordt dat bij Passend Toewijzen niet wordt gekeken naar het vermogen, maar enkel naar het inkomen (plus rente-inkomsten op vermogen).
- Jan vG merkt op dat de huurders nu nog meer gestimuleerd moeten worden dat ze zich bij WIZ inschrijven, willen ze ook in aanmerking komen voor 'doorstroming' als dat nodig zou zijn.

- In de presentatie spreekt Camiel over het label '55+ '- woningen. Die benaming mag volgens Henk niet meer worden gehanteerd o.b.v. een uitspraak van de Hoge Raad indertijd omdat dit label discriminerend zou zijn. Camiel gaat dit uitzoeken. Volgens Willem is er een arrest waarin staat dat een eenmaal toegekend label aan een complex dat dan niet meer mag worden teruggetrokken.

Toelichting op het jaarverslag 2019 van Woning In Zicht door Len Amendt

Presentatie is bijgevoegd ([bijlage 2](#)) en naar de inhoud wordt voor dit verslag verwezen. Het jaarverslag heeft SBO eerder ontvangen. Een infographic van het jaarverslag komt deze week op de website. De cijfers in de presentatie hebben enkel betrekking op Tilburg.

Enkele opvallende zaken:

- Het aantal deelnemende gemeenten is de afgelopen jaren aanzienlijk gegroeid. (Helvoirt staat er nog bij, maar die gemeente gaat naar Den Bosch, dus moet eruit)
- Definitie 'actieve zoeker' is als iemand 1x p/j reageert, doch de vraag is of die definitie wel de lading dekt.
- Slaagkans bij ouderen voor het vinden van een passende woning neemt toe.
- Uit gericht onderzoek is gebleken dat mensen niet bereid zijn om over de regiogrenzen te verhuizen ook al zijn daar wel woningen direct beschikbaar. Mensen willen het liefst blijven wonen waar ze geworteld zijn of waar ze werken
- Een project is opgestart naar de toekomst van de woonruimteverdeling. Kernvraag is of woningzoekenden willen wachten in een wachtrij. Vinden ze de huidige wijze van verdeling prettig of zijn er nog andere manieren voor de woonruimteverdeling? Naast het bevragen van de corporaties en de gemeente zal bij dit onderzoek ook SBO worden betrokken. Er wordt ook landelijk gekeken naar systemen van woonruimteverdeling en het blijkt dat 95% op dezelfde manier werkt zoals WIZ; alleen Amsterdam maakt een wat andere beweging.

3. Vaststelling verslag digitale bestuursvergadering 13 mei 2020

Het verslag ongewijzigd vastgesteld. Naar aanleiding van:

- Officieel afscheid nemen van Gerard wordt in de planning van de stuurgroep meegenomen.
- Inschrijving KvK nieuwe bestuursleden: loopt en wordt verder afgewikkeld.
- Indicatie adviesuren Haico past vooralsnog binnen de begroting van SBO. De meerjarenbegroting loopt t/m 2024.
- Planning Stuurgroep Convenant: het streven is erop gericht dat het convenant uiterlijk in de stuurgroep van 30 september wordt ondertekend. Het betekent dat SBO en ook de HBO's vooraf de stukken moeten bespreken, zo nodig nog in de zomervakantie.

4. Vragenlijst Rekenkamer

Secretaris Jan vG heeft de antwoorden van alle SBO-leden op de vragen van de Rekenkamer in een document gebundeld. De reactie van Jan Z moet hij er nog in verwerken. Daarna zal hij de antwoorden naar de heer Pim Tiggeloven van Companen mailen. Mogelijk dat aanvullend op de schriftelijke inbreng van SBO er ook nog een interview met de SBO-leden volgt. Dat zal dan in een SBO-vergadering worden gepland.

Het document is opgeslagen in de dropbox en als bijlage bij dit verslag gevoegd.

[Bijlage 3](#): Geïntervieweerde antwoorden vanuit leden SBO, juni 2020

5. Bespreking conceptversie 3 Convenant Wonen 2020-2025

Ten opzichte van de vorige conceptversie is er nog redelijk wat tekst gewijzigd. De geel gemarkeerde tekst betreft zaken die in de stuurgroep nog discussie behoeven. Haico neemt de punten door en beschrijft in zijn notitie de afwegingen en standpunt SBO.

Enkele discussiepunten waar in de vergadering nader bij is stilgestaan:

- Percentage sociale en middenhuur; regierol gemeente bij toewijzen van bouwgronden en afspraken omtrent percentages. Uitgangspunt is 'tenminste 20%' en dat betekent dat het afhankelijk wordt van het nieuwbouwproject of er meer, minder of geen sociale huur wordt gerealiseerd. In de Woonagenda van de gemeente wordt gesproken over een evenredige verdeling over de stad, wat echter volgens Jan vG totaal niet het geval is. Zie villawijk tussen Berkel Enschoot en Udenhout. In de sociale huursector zijn enkel wat sociale appartementen in de kloostertuin gerealiseerd doch geen enkele grondgebonden sociale huurwoningen. Ook bij projecten van minder dan 50 woningen zouden sociale huurwoningen een optie moeten zijn. De regierol van de gemeente is uitermate belangrijk, maar wie houdt daar toezicht op? De Woonagenda is leidend en de gemeenteraadsleden moeten daar actief op controleren, maar dat is altijd achteraf. Meer sturing aan de

- voorkant is gewenst. Probleem in Tilburg is dat de meeste bouwlocaties in handen zijn van projectontwikkelaars; gemeente en corporaties hebben niet veel positie meer daarin.
- Bij middenhuur is de vraag wat het betekent voor de investeringskracht van corporaties als ze woningen gaan realiseren tussen 750-1000 euro. SBO beschouwt het als een extra opgave boven de contingenten die we in het convenant afspreken.
 - Pag. 8: Strategisch voorraadbeleid op wijkniveau: deze tekst bevat gemeenplaatsen waar niemand op tegen kan zijn. SBO neemt er kennis van.
 - Pag. 11: zelfredzaamheid en leefbaar; Frans heeft namens SBO deelgenomen aan een overleg met zorgpartijen en betrokken wethouders. Daarin is de intentie afgesproken dat gekeken wordt hoe los van regels en wetten er oplossingen komen voor problemen die zich voordoen in het domein van zorg en wonen, vanuit de opvatting dat “als het niet kan zoals het moet, dan moet het zoals het kan!”.
 - Pag. 17: Haico licht toe dat de gemiddelde CO-uitstoot i.r.t. woningen in Tilburg relatief laag is (weinig woningen op gas), waardoor de corporaties met hun stap van isoleren van woningen al redelijk kunnen voldoen aan de gestelde ambitie, hoewel er ook installatietechnisch nog veel in woningen moet gebeuren. In het bod volgen daarover nadere afspraken. Tussen nu en 2030 moeten de slechte labels verdwijnen, en routekaart van Aedes wordt gevolgd.
 - Pag. 18: Budget Leefbaarheid en Knelpunten wonen is samengevoegd. Het bedrag is nu ook minder en daarom is prioritering extra belangrijk. Opgemerkt wordt dat het verhaal van Tilburg Akkoord 2.0 erg ingewikkeld is en nooit eerder aan het SBO is toegelicht, maar in het convenant wordt er nu wel naar verwezen. Jan vG zal in de Stuurgroep daar een opmerking over maken. De vraag is ook in hoeverre een verwijzing naar dat Akkoord relevant is voor het convenant.
 - Algemene indruk: De voorliggende conceptversie Convenant is beter leesbaar en concreter geworden. De koppeling met een planning kan de goedkeuring wegdragen van SBO. Termijn Convenant is 2020 t/m 2024, dus tót 2025.
 - Bijlage 9: Besluitvormingsprocedure convenant neemt het SBO kennis van. De laatste conceptversie convenant ligt dus in de stuurgroep van 11 juni voor. In principe heeft SBO voldoende kunnen bijdragen. Mocht er uit de stuurgroep van 11 juni nog punten naar voren komen die extra discussie behoeven, dan zal SBO nog een extra vergadering beleggen.
 - Bijlage 10, Proces prestatieafspraken; pag. 4 en 5 bevat feitelijk al het bod, maar dit zijn vnl. procesafspraken omdat het convenant nog niet definitief is en de Woonagenda nog niet is vastgesteld. Het bod volgend jaar zal dus in de lijn van het convenant en de woonagenda moeten zijn. Zo mogelijk wordt nog voor de zomervakantie een stuurgroep belegd over de prestatieafspraken. *N.B. Op 2 juli is een extra stuurgroep gepland van 10.00-11.30 uur.* Bijlage 7 is de brief van de corporaties gericht aan het College en de huurdersorganisaties. Omdat het convenant feitelijk het bod bevat voor het eerste convenantsjaar, stellen de corporaties een andere procedure voor. Formeel moeten de HBO's ermee instemmen en daarom is de brief aan de HBO's gericht.

6. Omgangscodes - versie 25 mei

Intern binnen de HBO's is deze laatste versie besproken. Het streven blijft erop gericht om te komen tot één gezamenlijke omgangscodes. Ad heeft een vraag gesteld bij de berekening van de extra vergoedingen, hoe die tot stand komen (pag. 24/26 rekenvoorbeeld); een duidelijk antwoord heeft hij daar niet op gekregen. Een suggestie is om er een regel aan toe te voegen met het percentage (130% van het minimum) i.p.v. hier een bedrag te noemen.

7. Vergaderplanning SBO 2020

- De verdere planning voor de stuurgroep Convenant dit jaar: 11 juni (08.30-11.00), evt. 2 juli (10.00-11.30u) 30 september (13.00-15.00u), 28 oktober (13.00-15.00u) en evt. 9 december (13.00-15.00u).
- De vergaderingen van SBO worden afgestemd op die van de stuurgroep. De volgende data worden vastgelegd: maandag 21 september, maandag 19 oktober, maandag 30 november, steeds van 10.00-12.30 uur. **Actie:** *Bernie zal via Outlook alle data inplannen.* (is gedaan).
- De fysieke vergaderingen van SBO vinden voorlopig steeds plaats in de grote vergaderzaal van TBV.

8. Nieuws uit de HBO's

- 1) HBO Tiwos:

Omdat het overleg met het HBO nogal eens uitviel, is daarover een goed gesprek gevoerd met de directeur en is toegezegd dat men er op gaat letten. HBO heeft het overleg met het grote platform uitgesteld vanwege de coronacrisis. Deze zomer zal daarover een brief uitgaan naar de achterban om een tussenstand te melden.

2) HBO Wonen 99:

In het bestuur is de afgelopen tijd nogal wat verloop geweest; met een wervingsmail die nu uitgaat, hoopt het bestuur van HBO nieuwe kandidaat bestuursleden te vinden.

De Jaarvergadering is uitgesteld tot in het najaar; via een Nieuwsbrief is de achterban daarover geïnformeerd en heeft men het jaarverslag ontvangen.

Intern heeft HBO digitaal een inhoudelijke training op volkshuisvestelijk gebied gevolgd die hun adviseur Thea de Feyter heeft gegeven, waarbij ze veel links naar sites beschikbaar stelt waar nog aanvullende en bruikbare informatie is te vinden.

3) HBO TBV:

Sinds de corona-uitbraak zijn er veel werkzaamheden bij TBV vertraagd. Op dit moment heeft TBV te maken met leegstand van 125 wooneenheden; sinds kort worden nu met spoed de renovatiewerkzaamheden weer opgepakt zodat de woningen opnieuw kunnen worden verhuurd. TBV beschikt over een eigen onderhoudsploeg en besteedt die werkzaamheden niet uit zoals dat bij Tiwos en Wonen Breburg wel gebeurt.

4) HBO TBV Kleine Kernen heeft weer fysiek vergaderd en is bezig met het opleiden van nieuwe bestuursleden waarvoor een training op volkshuisvestelijk gebied beschikbaar is gesteld. Per 1 juli bestaat het bestuur hopelijk weer uit 5 leden. Voorts is men druk doende met de prestatieafspraken met de gemeente Oisterwijk, want de gemeente Oisterwijk komt na de herindeling bij Haaren (Helvoirt gaat naar Vught). Jan vG heeft contact gezocht met de huurdersorganisatie van Leystromen om te kijken of ze afstemming met SBO wensen, doch dat contact is nog niet goed tot stand gekomen.

9. Rondvraag en sluiting

Niets meer aan de orde zijnde en met dank voor ieders inbreng sluit Frans de vergadering.

Bijlage 1 – actielijst

Actuele actiepunten en aandachtspunten

	Acties	door	Termijn / Stand van zaken
1.	Postbus SBO eventueel op termijn opheffen. In dat geval communiceren naar projectgroep, corporaties, op website plaatsen. (postadres op briefpapier rood markeren en postbus weghalen)	Ad / Henk	Besluit wordt aangehouden tot meer duidelijkheid is over samenstelling SBO.
2.	Deelname SBO in stuurgroep transitievisie Warmte in de persoon van Haico financieel regelen. Haico maakt een begroting en Ad zal daarna in gesprek gaan met Katrien van Gils om extra middelen hiervoor te krijgen.	Haico / Ad	Dit loopt
3.	Inschrijven/uitschrijving KvK	Bernie/Frans	Is geregeld.
4.	Omgangscodes – werkgroep van beleidsmedewerkers corporaties is daarmee bezig	Haico	Dit traject loopt voorlopig nog door
5.	Gerard laten weten dat zijn tablet niet ingeleverd hoeft te worden.	Ad	
6.	Opzet en beheer nieuwe website SBO	Secretaris	In overleg met Jan Z.

Bijlage 1: Presentatie Pilot Doorstroming Wonen Breburg

Bijlage 2: Presentatie WIZ, 18 mei 2020

Bijlage 3: Geïnterviewde antwoorden vanuit leden SBO, juni 2020

Bijlage 4: Definitieve notitie van Haico van Nunen: reactie SBO Tilburg op agendastukken stuurgroep Convenant Wonen d.d. 11 juni 2020